



**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI CASCINA MERLATA – MILANO**

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
EDIFICI RESIDENZIALI - UNITÀ R6**

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

24/10/2016

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	2
2	IL PII CASCINA MERLATA	2
2.1	Il progetto.....	3
2.2	Le funzioni previste dal PII.....	3
2.3	Linee Guida Architettoniche del PII	3
3	IL NUOVO QUARTIERE	4
3.1	Sistema viabilistico del PII	4
3.2	Il Boulevard.....	4
3.3	Sottoservizi	4
3.4	Il sistema del verde.....	5
	Il parco urbano.....	5
	Percorsi ciclopedonali.....	6
	Corso d'acqua	6
	Aree attrezzate	7
3.5	Recupero della Cascina Merlata.....	7
3.6	Plesso scolastico	7
3.7	Il complesso terziario-commerciale	8
4	IL COMPLESSO RESIDENZIALE OGGETTO DEL CONCORSO	8
4.1	Localizzazione nel PII	8
4.2	Parametri urbanistici.....	8
4.3	Vincoli.....	9
	Tavola elementi prescrittivi del PII	9
	Aree fondiarie asservite ad uso pubblico	9
	Linee guida architettoniche del PII.....	10
4.4	Morfologia del lotto	11
4.5	Accessi	11
5	OBIETTIVI DI PROGETTO	11
5.1	Qualità dello spazio urbano	11
5.2	Sostenibilità e qualità ambientale	12
5.3	Innovazione tecnologica	12
5.4	Qualità dell'abitare	12
5.5	Rispetto del budget previsto	13
6	CARATTERISTICHE RICHIESTE PER GLI AMBITI FUNZIONALI.....	13
6.1	Indicazioni progettuali con finalità di natura commerciale	13
6.2	Alloggi.....	14
6.3	Dotazioni degli edifici	14

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area denominata Cascina Merlata è localizzata a nord/ovest di Milano sull'asse che porta all'aeroporto di Malpensa e confina con l'Autostrada Milano-Torino a nord e via Gallarate a sud.

La zona di Cascina Merlata si configura come "porta" di accesso alla città sulla direttrice europea del Sempione e come punto di cerniera tra il Comune di Milano e i comuni della prima cintura dell'hinterland milanese.

L'area, considerata dagli anni novanta strategica nello sviluppo del quadrante nord ovest di Milano, interessata dal processo di trasformazione indotto dal nuovo polo fieristico di Rho – Pero, e dell'insediamento del quartiere Expo 2015 nelle aree collocate al di là dell'Autostrada Milano-Torino, risulta oggi coinvolta nelle trasformazioni territoriali determinate dalla riconversione di queste ultime a seguito della conclusione dell'evento espositivo.

Cascina Merlata ha la caratteristica di avere valenze sia metropolitane che urbane: infatti la vicinanza al nucleo di Pero, la prossimità al quartiere Gallarate e il collegamento al sistema metropolitano delle vicine stazioni San Leonardo, Molino Dorino e Pero (MM1), le permettono di integrarsi nel contesto urbano residenziale, mentre la presenza del polo fieristico, il collegamento con l'area ex Expo, destinata a seguito della conclusione della manifestazione ad ospitare funzioni di interesse regionale (università, polo scientifico-tecnologico, terziario avanzato), la vicinanza con le principali arterie autostradali e le dimensioni dell'area rendono l'intervento strategico di rilevanza metropolitana.

Le sue caratteristiche intrinseche di visibilità dall'Autostrada A4 e le nuove realizzazioni infrastrutturali che l'hanno interessata inoltre predispongono l'area alla possibilità di accogliere un complesso commerciale e ricreativo di valenza regionale.

Il nuovo programma prevede la realizzazione di un quartiere residenziale integrato da funzioni di carattere terziario, commerciale e ricreativo, con dotazioni di ampie superfici a verde e di servizi integrati.

2 IL PII CASCINA MERLATA

EuroMilano S.p.A. è la società promotrice di questo intervento che sarà contraddistinto da un habitat metropolitano innovativo, progettato secondo avanzati principi della sostenibilità ambientale e che si estenderà su una superficie territoriale di circa 55 ettari, con una edificazione complessiva di oltre 390.000 mq di SIp.

La riqualificazione urbanistica dell'area di Cascina Merlata porterà alla nascita di un nuovo quartiere caratterizzato da ampi spazi verdi e numerosi servizi ad uso dei nuovi residenti.

2.1 Il progetto

Nel Gennaio 2008, EuroMilano ha indetto un concorso di idee per la redazione del *masterplan* dell'area Cascina Merlata, a cui sono stati invitati a partecipare undici fra i maggiori studi di architettura italiani. In seguito la progettazione architettonica è stata affidata a due dei vincitori ex aequo: lo studio Antonio Citterio Patricia Viel e lo studio Paolo Caputo Partnership, che hanno elaborato il progetto definitivo urbanistico approvato il 20 maggio 2011.

2.2 Le funzioni previste dal PII

Il PII prevede la realizzazione di un insieme di funzioni tra le quali rientrano: la residenza di diversa tipologia (4.000 alloggi ca.), un centro commerciale e ricreativo in prossimità dell'autostrada A4 (65.000 mq ca.), integrato con un cinema multisala, commercio di vicinato lungo il boulevard che attraversa il quartiere da Nord a Sud, servizi (tra cui due asili nido ed un plesso scolastico), spazi pubblici attrezzati e il Villaggio Expo, ora riconvertito in housing sociale.

È stata già realizzata una importante parte del nuovo Parco Merlata che si estende su una superficie di circa 200.000 mq e sarà strettamente integrato con le residenze e collegato agli spazi a verde già esistenti che verranno riqualificati. Il Parco è inoltre attraversato da uno dei "raggi verdi", ovvero connesso con il sistema di spazi e percorsi ciclopeditoni che si irradiano fino al centro della città, mentre a nord si estendono fino all'area ex Expo.

Le funzioni di interesse pubblico sorgeranno all'interno degli spazi verdi e saranno servite dalla rete dei collegamenti a servizio del quartiere e dell'intera città. Proprio il Parco, insieme alle piazze e alle corti – giardino, rappresenta l'elemento connettivo tra i diversi luoghi progettati: residenze, attrezzature pubbliche, servizi e contesto generale.

2.3 Linee Guida Architettoniche del PII

Al fine di garantire un livello minimo di coerenza e di unitarietà tra i progetti del comparto residenziale del PII sono state predisposte da EuroMilano delle Linee Guida Architettoniche.

In tale strumento sono illustrati i principi generatori del progetto del PII e sono definiti alcuni elementi per il controllo degli aspetti morfologici degli edifici in progetto.

Le Linee Guida Architettoniche del PII (allegate al Bando con la lettera E), ai fini del presente concorso, hanno carattere orientativo ed è consentito ai partecipanti, fermo restando il rispetto degli elementi vincolanti successivamente descritti al punto 4.3, proporre soluzioni alternative o modificative di quanto previsto in detti elaborati.

3 IL NUOVO QUARTIERE

3.1 Sistema viabilistico del PII

Come già accennato l'area di Cascina Merlata si trova al centro di un vasto sistema infrastrutturale che ne rende strategica la collocazione territoriale.

È infatti pressoché realizzato il programma di interventi di potenziamento dell'attuale sistema infrastrutturale anche a servizio dell'esposizione Expo 2015, in corso da maggio 2015.

In particolare risultano realizzati:

- il nuovo svincolo Autostrada A4;
- il prolungamento della S.S. 11 e la sua connessione con la A8;
- la connessione tra la A4 e Via Gallarate.

Il sistema della nuova viabilità interna prevista dal PII si integra a questo nuovo sistema infrastrutturale consentendone una corretta connessione anche con la rete viabilistica urbana esistente, garantendo, attraverso una articolazione in diversi livelli gerarchico-funzionali, la separazione dei diversi flussi.

In particolare il Programma Integrato di Intervento prevede la realizzazione oltre che della viabilità passante connessa al sistema autostradale delle seguenti strade a livello di quartiere:

- viabilità locale di servizio alle funzioni terziarie (centro commerciale, attività terziarie e ricreative)
- viabilità locale di servizio alla residenza.

3.2 Il Boulevard

Il tratto occidentale dell'anello viabilistico interno al servizio della residenza, ai cui lati sono localizzate la maggior parte delle aree fondiarie residenziali, assume un carattere più urbano configurandosi come *boulevard*: ai due lati della carreggiata stradale, destinata esclusivamente al traffico locale, si dispongono due ampi marciapiedi con un'alberatura continua di due diverse specie, con griglia al piede, e doppio percorso ciclabile e pedonale.

Al piano terra degli edifici è prevista la localizzazione di funzioni compatibili alla residenza (commercio di vicinato, servizi di interesse generale, ecc.).

In considerazione dell'importanza che tale ambito riveste nella definizione della qualità dello spazio urbano del quartiere, le Linee Guida Architettoniche del PII individuano, per gli interventi prospicienti questo spazio, specifiche prescrizioni di carattere morfologico.

3.3 Sottoservizi

Nell'ambito dei primi interventi di attuazione del PII, è stata completata la realizzazione delle reti dei servizi urbanizzativi: energia, telecomunicazioni, acqua potabile, ecc. a servizio di tutti gli edifici del Programma

È inoltre previsto che tutti gli edifici siano serviti dalla rete di teleriscaldamento A2A, proveniente dal termovalorizzatore di Figino, tale fornitura permette di evitare la realizzazione di un impianto di produzione di calore per l'edificio ed è equiparata ai sistemi alimentati da energia proveniente da fonti rinnovabili.

Per il raffrescamento estivo è previsto il ricorso ad un sistema geotermico (pozzi di emungimento e restituzione sono presenti su tutti i lotti residenziali di progetto) che sfrutta lo scambio termico garantito dall'acqua di falda.

Non è prevista la realizzazione di una rete di distribuzione di gas.

3.4 Il sistema del verde

Il parco urbano

Lo spazio del parco sostanzia e dà forma al sistema dello spazio pubblico proposto dal progetto.

La grande *esplanade* centrale, che trova continuità fruitiva, visiva e formale nelle penetrazioni spaziali all'interno dei tessuti, si apre verso il quartiere Gallarate e le aree cimiteriali lungo via Gallarate e si sviluppa longitudinalmente per quasi un chilometro tra i due bordi costituiti dalle residenze dal limite Sud dell'area sino al centro commerciale che conclude a Nord il nuovo quartiere.

Il parco si propone quindi come un "sistema spaziale continuo", entro e ai bordi del quale si dispongono fluidamente le residenze in una peculiare condizione ambientale, paesaggistica e urbana, immersa negli spazi delle piazze e dei diversi ambiti del parco.

Le nuove residenze che fanno da ali al parco ne incorniciano il cannocchiale prospettico, costituito da un parterre continuo di prato tra due margini variamente alberati e attrezzati.

Luogo delle relazioni interne al nuovo insediamento, il parco è anche il tramite per il sistema di relazioni con il contesto più ampio: verso Sud, con i nuovi edifici di abitazione su via Gallarate e con il quartiere Gallarate; verso Est con le aree cimiteriali, oggi prive di un'organica sistemazione; verso Ovest con la via Daimler e il tessuto edificato in via di trasformazione.

La permeabilità in direzione Est-Ovest del parco è marcata da ampi varchi di verde che si incuneano tra gli isolati residenziali, facilitando la percezione del parco dall'esterno e aprendo dall'interno di esso prospettive ampie sui grandi spazi aperti delle aree cimiteriali.

Verso sud-est il parco si estende all'esterno del perimetro di PII, garantendo la continuità con le aree a verde ed attrezzate ad uso pubblico esistenti a sud del cimitero maggiore e la connessione al sistema di percorsi ciclabili e pedonali, esistenti o in previsione, verso il quartiere gallarate e il resto della città.

Inoltre è previsto la destinazione ad uso pubblico di una serie di spazi aperti interni agli isolati residenziali: corti passanti aperte sul parco, con spazi pavimentati e zone verdi, accentueranno il carattere di permeabilità tra il nuovo quartiere, il contesto circostante e il parco.

L'ambito oggetto di riqualificazione previsto dal Programma integrato di Intervento si estende sulle aree a nord ed a sud del Cimitero Maggiore, esterne al PII ma appartenenti all'ambito dell'Accordo di Programma, garantendo la continuità degli spazi verdi e la connessione con le attrezzature pubbliche e i percorsi previsti.

Percorsi ciclopedonali

Una rete completa di percorsi pedonali e ciclabili garantisce piena accessibilità al parco e alle sue attrezzature e stabilisce le connessioni con il contesto circostante.

L'intero parco è percorso longitudinalmente da uno dei percorsi ciclabili a scala urbana individuati del PGT e dal Piano del Verde Comunale: il "Raggio Verde 7 - dal Parco Sempione all'Expo".

Il tracciato che, provenendo dal centro città, percorre il Quartiere Gallarate e tocca il nodo di interscambio di Molino Dorino, attraversa la via Gallarate ed entra nel parco, dove corre nel verde affiancato da un percorso pedonale e dal nuovo canale; supera con una passerella il dislivello previsto tra il nuovo quartiere ed il centro terziario-ricreativo per poi proseguire scavalcando la ferrovia e l'autostrada fino a raggiungere l'area dell'Expo.

Corso d'acqua

L'area sulla quale si sviluppa il Programma Integrato di Intervento era attraversata da un reticolo di corsi d'acqua, di tale sistema irriguo, gravemente compromesso dalla realizzazione di interventi infrastrutturali a monte che ne hanno compromesso la possibilità di alimentazione e ormai privo di possibili recapiti, non è stato possibile il recupero. Si è ritenuto comunque, accogliendo il suggerimento avanzato in sede di decreto VIA, di recuperare la memoria realizzando di un tratto di fontanile artificiale, che riprenda e richiami, sia a scopo paesaggistico e ambientale che testimoniale e didattico, il preesistente sistema idrico superficiale.

Il nuovo corso d'acqua in gran parte già realizzato, ha modesta profondità, per consentire l'introduzione del canale nel parco come elemento paesaggistico e di memoria storica senza necessità di prevedere protezioni o barriere.

Il corso d'acqua sarà alimentato in tutto l'arco dell'anno con acque di recupero provenienti dal sistema di riscaldamento e raffrescamento del polo terziario-commerciale posto nella parte nord del nuovo insediamento.

A scopo didattico, la sorgente del corso d'acqua è una vasca ellittica che richiama nella forma una testa di fontanile, al fondo della quale si immette la tubazione interrata proveniente dagli impianti privati posti a nord.

Sul margine della piazza triangolare in prossimità del nuovo plesso scolastico la sezione del corso d'acqua si allarga a 350 cm formando un bacino lineare ornamentale, con il bordo esterno naturale e la sponda verso lo spazio pavimentato realizzata con un manufatto in cemento armato.

La vegetazione è proposta in un ventaglio di specie igrofile e idrofile, distribuite lungo le sponde, intorno alla testa e nel bacino lineare secondo le caratteristiche decorative e di crescita delle diverse specie.

Aree attrezzate

Le zone attrezzate per il gioco, la sosta, l'incontro si dispongono lungo i margini del parco al piede delle residenze, in vicinanza degli ingressi e come altrettanti punti di presidio del quartiere e dello spazio aperto.

Una zona ludico-sportiva di richiamo anche sovralocale caratterizza invece la zona orientale del quartiere, a nord del previsto plesso scolastico collocandosi all'esterno della strada di comparto, in vicinanza delle più ampie dotazioni di parcheggio.

3.5 Recupero della Cascina Merlata

Nell'ambito degli interventi del PII è stata realizzato il recupero del complesso edilizio della Cascina Merlata, localizzato lungo la via Gallarate, all'inizio del parco lineare. di cui costituisce la "porta" ideale.

Gli interventi di riqualificazione e riuso degli edifici storici, finalizzati all'insediamento di funzioni di interesse generale, si sono articolati nel recupero conservativo del corpo centrale, su tre livelli con porticato ad ordine gigante, e nella ricostruzione, con l'utilizzo di linguaggio architettonico e di materiali "contemporanei", dei due corpi laterali, su due livelli, originariamente destinati a stalle e fienili.

3.6 Plesso scolastico

A sud delle aree di progetto, nelle immediate vicinanze del lotto R3, è prevista la realizzazione di un plesso scolastico, costituito da una scuola dell'infanzia (7 classi), una scuola elementare ed una scuola media (3 sezioni ciascuna).

Localizzato nel quadrante sud-orientale del PII, a sud-ovest del cimitero ebraico, in adiacenza a parcheggi pubblici e alla viabilità di collegamento con la via Gallarate, che la connette facilmente sia agli edifici previsti dall'intervento che agli insediamenti urbani esistenti e già consolidati posti a sud della via Gallarate stessa.

Sui lati sud-est e sud-ovest l'area è prospiciente il parco, mentre verso nord ed ovest il plesso scolastico è protetto dagli impatti indotti dalla viabilità da un sistema di terrapieni inverditi.

L'edificio del nuovo plesso scolastico si presenta come un edifici compatto, sviluppato su due livelli, organizzato intorno a 3 corti, due chiuse ed una, più grande, aperta.

Completano l'edificio i corpi, parzialmente interrati, della palestra e della mensa.

L'edificio presenta un rivestimento in piastrelle di klinker di colore dorato verso l'esterno e verde negli sfondati e nelle corti.

Le coperture sono in lamiera di alluminio con l'esclusione di quelle delle palestra (piana) e della mensa (rivestita in piastrelle di klinker).

3.7 Il complesso terziario-commerciale

Le funzioni non residenziali previste dal PII, grande distribuzione commerciale ed attività terziarie e ricreative, sono concentrate nel nord dell'area, lungo l'asse est-ovest dell'Autostrada A4.

Tale complesso costituisce l'elemento di "chiusura" della grande *esplanade* del parco e di sfondo del quartiere, oltre ad essere elemento di separazione e protezione degli spazi residenziali e pubblici dagli impatti indotti dalla presenza del grande asse infrastrutturale costituito dall'autostrada e dalla linea ferroviaria, posto immediatamente a nord dell'area del PII.

Il complesso terziario-commerciale è costituito da due edifici, separati dallo svincolo autostradale e collegati da un corpo a "ponte

Il corpo ovest, è costituito da due livelli di parcheggio, cui si sovrappongono due ulteriori livelli destinati ad ospitare un centro commerciale di circa 55.000 mq. Il complesso è servito da una viabilità dedicata realizzata ad una quota inferiore al parco ed agli altri spazi pubblici; in tal modo i livelli commerciali risultano appena più alti degli spazi pubblici e quindi da essi facilmente accessibili.

L'edificio est è anch'esso costituito da una piastra pluripiano di parcheggi sulla quale si collocano le funzioni prevalentemente di carattere terziario-ricreativo (ristorazione, cinema, centro fitness), accessibili attraverso una piazza pubblica, anch'essa posta al di sopra della piastra di parcheggi, collegata al parco ed agli altri spazi pubblici del PII attraverso due passerelle che scavalcano la viabilità di servizio e il collegamento allo svincolo autostradale. Su tale piazza è inoltre previsto sbarchi la passerella ciclopedonale che collega all'area Expo.

I due edifici sono collegati da un corpo a ponte che scavalca lo svincolo autostradale e che ospita anch'esso funzioni di carattere terziario/ricreative.

4 IL COMPLESSO RESIDENZIALE OGGETTO DEL CONCORSO

4.1 Localizzazione nel PII

Le aree di progetto sono situate nel quadrante sud-occidentale del PII, lungo la viabilità interna del PII, all'inizio del Boulevard.

A nord ed a est le aree sono prospicienti il parco pubblico, mentre a sud ed ad ovest fronteggiano la viabilità interna del PII.

4.2 Parametri urbanistici

Nella tabella che segue sono riportati i parametri urbanistici principali relativi alle Unità di Intervento oggetto del concorso:

Superficie fondiaria	9.508 mq
di cui	

Aree asservite ad uso pubblico	3.027mq
--------------------------------	---------

Slp	19.643 mq
------------	------------------

di cui

Residenza libera	18.843 mq
------------------	-----------

Funzioni compatibili con la residenza	800 mq
---------------------------------------	--------

Aree asservite ad uso pubblico	3.027mq
--------------------------------	---------

I progetti dovranno prevedere l'insediamento della totalità della Slp prevista, è consentito la traslazione di quote di Slp tra la funzione Residenziale e quelle compatibili.

Nel calcolo della Slp si dovrà far riferimento, ai sensi della norma transitoria del PGT vigente, a quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano vigente all'atto dell'approvazione del PII (20/5/2011) ed a quanto previsto dalla normativa regionale in materia di premialità per il risparmio energetico.

In tal senso la Slp dovrà essere calcolata al netto delle pareti perimetrali, dei vani scala e degli altri spazi esclusi dal calcolo ai sensi del Regolamento Edilizio.

4.3 Vincoli

Tavola elementi prescrittivi del PII

Per quanto concerne la progettazione urbanistica di dettaglio, nella tavola 4.5.2 del PII *"Progetto planivolumetrico – elementi prescrittivi di progetto"* (allegata alle presenti sotto la lettera C) vengono individuati i principali vincoli urbanistici ed in particolare:

- i vincoli di allineamento
- le direzioni di attraversamento su aree asservite;
- le altezze massime per tipologia edilizia
 - edifici a torre 90 m,
 - edifici in linea 50 m.

Sono inoltre vincolanti la forma, dimensione e localizzazione delle aree fondiarie.

Aree fondiarie asservite ad uso pubblico

Ciascun lotto residenziale oggetto del concorso inoltre presenta all'interno del perimetro della fondiaria delle aree asservite ad uso pubblico finalizzate a migliorare l'accessibilità al parco, garantendo la permeabilità delle aree fondiarie e la loro migliore integrazione nel sistema degli spazi pubblici.

In particolar modo saranno valutate positivamente le soluzioni progettuali riguardanti le aree asservite di ciascun lotto volte a creare adeguati spazi funzionali anche per finalità sociali.

La conformazione indicativa di tali aree è definita nella Planimetria generale (allegato B).

Per quanto concerne la superficie delle aree asservite ad uso pubblico sono vincolanti la superficie complessiva da reperire ed il rispetto delle direzioni di attraversamento definite nella tavola 4.5.2 del PII *“Progetto planivolumetrico – elementi prescrittivi di progetto”* (allegato C).

Fermo restando il rispetto dei sopracitati vincoli, i concorrenti potranno proporre conformazioni alternative per le aree asservite.

Linee guida architettoniche del PII

Come già in precedenza segnalato, al fine di garantire un livello minimo di coerenza e di unitarietà tra i progetti del comparto residenziale del PII sono state predisposte da EuroMilano delle Linee Guida Architettoniche nelle quali sono illustrati i principi generatori del progetto del PII e sono definiti alcuni elementi per il controllo degli aspetti morfologici degli edifici in progetto.

I concorrenti sono richiamati ad attenersi ai contenuti di tali linee guida, allegate sotto la lettera E al bando di concorso, .

Tali Linee Guida, oltre a indicazioni di carattere generale per gli edifici del PII, individuano specifiche per i diversi ambiti del Programma Integrato.

In particolare per gli edifici prospicienti il *Boulevard*, al punto *d.1 – Street wall* – sono riportati gli elementi edilizi che ne consentono la configurazione:

- *altezza minima di intradosso del piano terra 3,6 mt*
- *altezza massima di intradosso del piano terra sempre allineata all'intervento*
- *edilizio contiguo*
- *allineamento della gronda principale al sesto piano e arretramento dei piani superiori*
- *creazione di balconi a sbalzo solo dal settimo piano purchè contenuti entro elementi connettivi verticali*
- *sono ammesse le logge all'interno della sagoma di massimo ingombro sul viale*
- *trattamento architettonico dell'intradosso dei balconi*
- *trattamento chiuso o semi-chiuso dei parapetti*
- *uniformità nelle tipologie delle aperture in facciata rispetto al carattere di fronte principale*
- *trattamento del basamento mediante materiale minerale o lapideo*
- *il tratto terminale dei pluviali corrispondente al piano terra dovrà essere incassato*
- [...].

Nell'ambito dello stesso punto sono definiti gli allineamenti dei fronti ed il profilo degli edifici sul viale.

Per le indicazioni di carattere generale e maggiori dettagli sulle quelle specifiche si rinvia al documento, allegato E al bando di concorso.

4.4 Morfologia del lotto

L'area di intervento ha forma indicativamente triangolare.

Il terreno presenta un leggero declivio da nord-ovest a sud-est con un dislivello, sul fronte prospiciente la viabilità, di circa 2,20 m; di tale dislivello si dovrà tenere conto nel progetto.

Sul fronte opposto, i percorsi del parco raccordano le quote esistenti. Il progetto del parco prevede nelle aree adiacenti al lotto la realizzazione di leggeri rilievi alberati, consentendo la compensazione di eventuali salti di quota tra l'area fondiaria ed il parco.

Per la definizione esatta delle quote altimetriche vedi alla planimetria generale, allegato B al Bando.

4.5 Accessi

Come già rilevato precedentemente, le aree fondiarie sono localizzate lungo la viabilità di servizio alle residenze interna al quartiere.

Al fine di razionalizzare l'accesso alle autorimesse interrato, agli spazi di conferimento dei rifiuti e l'accostamento dei mezzi antincendio, il Programma prevedeva, all'interno del lotto la realizzazione di un percorso carraio perimetrale al lotto lungo i lati nord ed est con la realizzazione di due soli accessi sulla viabilità pubblica.

È facoltà dei concorrenti proporre soluzioni alternative che tengano conto dei vincoli posti dall'assetto delle opere di urbanizzazione esistenti (alberature, illuminazione pubblica, piazzole mezzi pubblici, ecc.).

5 OBIETTIVI DI PROGETTO

5.1 Qualità dello spazio urbano

La localizzazione strategica del nuovo quartiere, l'importanza delle relazioni urbane che esso svilupperà, l'importanza della localizzazione degli edifici in progetto all'interno del quartiere, nella parte iniziale del parco e tratto viabilistico interno dalle caratteristiche più urbane, la prossimità al complesso della Cascina Merlata, richiedono lo sviluppo di un sistema di spazi ed architetture di alto profilo, sia dal punto di vista formale che da quello delle relazioni che essi saranno in grado di generare con il suo contesto.

Una particolare importanza ha, in quest'ottica, la progettazione degli spazi asserviti previsti all'interno delle aree fondiarie, abitualmente trattati come spazi di "risultato" o meri percorsi, si ritiene invece che debbano essere valorizzati

svolgendo un ruolo di reale integrazione fra insediamenti residenziali e spazio pubblico.

5.2 Sostenibilità e qualità ambientale

La strumentazione urbanistica attuativa e le disposizioni pervenute in sede di procedura di Valutazione di Impatto Ambientale impongono come obiettivo per gli edifici del PII il conseguimento della classe energetica A.

L'approccio comune per il conseguimento di questo obiettivo, e più in generale per il miglioramento del benessere e del comfort ambientale, prevede il ricorso in modo quasi esclusivo ad impianti tecnologici o all'utilizzo di materiali dalle elevate prestazioni, con un significativo incremento dei costi di realizzazione.

Si ritiene che tale obiettivo debba invece essere perseguito principalmente attraverso una corretta progettazione architettonica, che integri nel progetto risorse rinnovabili attraverso l'utilizzo di sistemi passivi per il riscaldamento invernale, il raffrescamento estivo, la ventilazione naturale e l'illuminazione diurna, non demandando l'ottenimento delle prestazioni richieste esclusivamente alla qualità dei componenti utilizzati o alle scelte impiantistiche.

Si ritiene inoltre che il concetto di sostenibilità che deve sottendere la progettazione debba essere riferito non solo agli aspetti inerenti il contenimento energetico, ma inteso nella sua accezione più ampia che comprende la valutazione della sostenibilità dei materiali, delle tecnologie utilizzate, e che non si limita a valutare gli impatti alla fase produttiva dell'architettura estendendo il proprio ambito di interesse alle fasi successive della vita dell'edificio, di gestione e manutenzione, fino alla sua dismissione.

5.3 Innovazione tecnologica

Le recenti normative in materia di controllo dei requisiti ambientali e di contenimento energetico, le esigenze espresse dall'evoluzione del mercato immobiliare hanno dato un forte impulso alla ricerca industriale nella direzione dello sviluppo di componenti o soluzioni costruttive in grado di garantire le prestazioni richieste a basso costo, o caratterizzate da una forte attenzione alla sostenibilità ambientale ed agli aspetti legati alla manutenzione e gestione dell'edificio.

Pur operando in questa fase ad una scala di progettazione preliminare, si chiede ai progettisti di indicare sistemi costruttivi e gamma di materiali in grado di qualificare il progetto anche in questa ottica.

5.4 Qualità dell'abitare

Le attuali condizioni del mercato immobiliare, la crescente sensibilità degli acquirenti alla qualità del prodotto "casa", richiedono una attenta progettazione ed ottimizzazione degli spazi abitativi, in grado di soddisfare le esigenze abitative limitando nel contempo i costi di acquisizione dell'alloggio.

Inoltre le nuove forme dell'abitare, indotte dai mutamenti sociali che hanno prodotto nuove forme di convivenza e nuovi modi di vivere, sempre più

frequentemente non riescono a trovare adeguata risposta nelle tipologie tradizionali dell'abitare.

Sin dalla prima fase progettuale si chiede ai progettisti di elaborare schemi distributivi che prevedano la possibilità di affiancare alle tipologie tradizionali nuovi modelli frutto di uno studio tipologico innovativo e/o contemporaneo in grado di qualificare il progetto anche in questa ottica, pur nel rispetto delle esigenze di carattere commerciale più avanti descritte.

Saranno valutate positivamente le soluzioni progettuali, tipologiche e tecnologiche, volte a facilitare future modifiche degli alloggi e comunque incentrate su una progettazione aperta e flessibile.

Si richiede inoltre di valutare l'inserimento al piede degli edifici di spazi condominiali dedicati ai servizi che si ritiene utili offrire, in relazione alle nuove forme dell'abitare e del lavoro, anche al fine di favorire la socializzazione e forme di condivisione tra gli utilizzatori delle unità abitative.

5.5 Rispetto del budget previsto

Per la realizzazione degli interventi previsti sul lotto (Slp complessiva di 19.643 mq) è stato definito, in considerazione del prezzo di vendita di riferimento degli alloggi, per l'area in oggetto quantificabile in circa 3.000 €/mq, un *budget* complessivo di € 35.400.000.

Nel budget devono essere considerati, senza alcuna esclusione, tutti i costi di costruzione necessari per dare le opere finite, quali:

- opere civili;
- opere impiantistiche (elettriche, termo-meccaniche, idrico-sanitarie, antincendio, impianti elevatori);
- sistemazioni esterne, comprese le aree asservite.

6 CARATTERISTICHE RICHIESTE PER GLI AMBITI FUNZIONALI

6.1 Indicazioni progettuali con finalità di natura commerciale

Il target di riferimento, ancorché verosimilmente eterogeneo rispetto a fascia di età, composizione nucleo familiare, provenienza e residenza attuale (Milano o città limitrofe), potrà essere identificato in un panel di persone attente alle moderne concezioni dell'abitare (classe energetica A, appartamenti nuovi e personalizzabili), che cerchino location ben servite dai mezzi pubblici di trasporto (bus/MM, car/scooter pooling/sharing, bike sharing, piste ciclabili) ed in prossimità di servizi di vicinato (asili nido, scuole materne, scuole elementari, ed esercizi commerciali), che aspirino ad abitare in prossimità del contesto urbano ma al tempo stesso in un ambito più verde, salubre ed a misura d'uomo.

E' probabile inoltre che questo target, pur ricercando tipologie abitative diverse (monocali, bilocali, trilocali, quadrilocali, plurilocali-attici) sarà attento al budget

d'investimento e quindi si confronterà, soprattutto in termini di prezzo a corpo, con le numerose opportunità immobiliari che la città o le cittadine limitrofe offriranno loro.

E' quindi determinante riuscire a proporre un prodotto accattivante e curato (anche per differenziarsi dalla residenza convenzionata confinante), ma anche molto studiato nei distributivi e nella flessibilità interna degli appartamenti per ottenere un prodotto "compatto" e molto funzionale, che consenta di mantenere un prezzo a corpo molto competitivo.

6.2 Alloggi

Idealmente il progetto dovrebbe consentire di razionalizzare la superficie costruita dell'edificio in termini di spazi comuni relativi ai distributivi orizzontali e verticali (vani scala, ascensore, corridoi e pianerottoli), ricavando appartamenti funzionali e sufficientemente compatti. Gli appartamenti dovrebbero avere una zona notte con camera matrimoniale nell'intorno dei 14 mq di superficie calpestabile, bagni di circa 4-5 mq, seconda camera (in particolare nei trilocali) di dimensioni e taglio sufficienti per ospitare due letti bambini (anche con soluzione arredo a ponte), una scrivania e degli armadi, un disimpegno attrezzato (ove possibile anche con predisposizione carico-scarico per lavatrice), ed una zona giorno razionale e fruibile.

Si dovrà quindi lavorare sui layout interni per proporre soluzioni abitative razionali, compatte, squadrate, funzionali ed arredabili. Vengono di seguito riportati, per tipologia di appartamento, i target di dimensione (Slp) e di incidenza (riferita al numero di alloggi) e la dimensioni indicativa di balconi e terrazzi:

Tipologia	Slp	Incidenza	Balconi
Monolocali	32 mq	5%	11 mq
Bilocali	44 mq	40%	17 mq
Trilocali compatti (1B, K a vista)	63 mq	30%	20 mq
Trilocali standard (2B, K a vista)	75 mq	15%	20 mq
Quadrilocali	95 mq	10%	25 mq

6.3 Dotazioni degli edifici

Al piano terra degli edifici lungo il Boulevard, al fine di garantirne una adeguata qualità urbana ed evitare la mono funzionalità del quartiere, dovranno essere insediate funzioni compatibili con la residenza (commercio di vicinato, servizi di interesse generale, ecc.).

Tali funzioni potranno essere affiancate dagli spazi e dai servizi a livello condominiale citati nel precedente punto 5.4.

È richiesto che sia prevista una dotazione di una cantina per alloggio e di circa 1,1 box auto per alloggio, distribuiti su 2 piani interrati. In considerazione della elevata densità edificatoria le linee guida architettoniche prevedono, per l'unità oggetto del presente concorso, la possibilità di realizzare autorimesse anche al piano terra, negli spazi compresi tra gli edifici. In tal caso dovrà essere garantita la qualità sia visiva che fruitiva degli spazi di copertura delle autorimesse, che potranno essere destinati a piazze od aree a verde, anche asservite.

Dovranno esser inoltre proposta una soluzione per il posizionamento degli spazi per il conferimento dei rifiuti che si integrino nel progetto e non compromettano l'immagine dell'intervento.